

Alquilar una vivienda

Quien alquila una vivienda goza de varios derechos y obligaciones legales. Así, por ejemplo, los propietarios no pueden rescindir el contrato de la noche a la mañana, pero también los inquilinos tienen que respetar ciertas reglas.

Contrato de alquiler / arrendamiento

Por lo general, los propietarios firman un contrato escrito con sus inquilinos, pero también es posible acordar un contrato oralmente, aunque no es recomendable. En todo caso rigen para los contratos los derechos y las obligaciones básicas estipuladas en el Código de Obligaciones suizo (Obligationenrecht).

Alquiler

Normalmente, el alquiler se compone de la renta neta y los gastos de comunidad y servicios (Nebenkosten) como, por ejemplo, calefacción, agua caliente, etc. Solo se puede exigir el pago de los gastos de comunidad y servicios que se especifiquen en el contrato de alquiler/arrendamiento. Generalmente, el alquiler se paga mensualmente y por adelantado. El propietario solo puede aumentar el alquiler en casos justificados y debe anunciar el aumento a tiempo y con un formulario oficial. Si se considera que el aumento no está justificado, es posible dirigirse en el plazo de 30 días a los organismos de arbitraje (Schlichtungsbehörde) del cantón. Además del alquiler, el propietario puede pedir una fianza (Kaution) de como máximo tres meses de alquiler, que se devuelve al inquilino cuando abandona definitivamente la vivienda. En determinados casos el inquilino puede solicitar al propietario, mediante carta certificada, una reducción del alquiler/arrendamiento (Mietzinssenkung), por ejemplo en caso de un cambio importante en la base de cálculo.

Mudarse a la vivienda

Cuando alguien se muda a una nueva vivienda debería hacer obligatoriamente una lista de fallos o carencias (Wohnungsabnahmeprotokoll) y adjuntarla al contrato de alquiler/arrendamiento en la que los propietarios y los inquilinos especifican conjuntamente los daños ya existentes en la vivienda. Con ello se garantiza que los inquilinos no tengan que pagar los daños producidos por los inquilinos anteriores. Quien tenga animales domésticos debería informarse previamente si está permitido tenerlos en la vivienda. Atención: tras la mudanza hay que empadronarse en el plazo de dos semanas en el nuevo municipio de residencia.

Daños en la vivienda

Los inquilinos deben pagar por sí mismos los pequeños daños producidos en la vivienda (por ejemplo la manguera de la ducha o la jabonera). En el caso de daños más importantes es el propietario quien asume los costes. Si los daños han sido ocasionados por los inquilinos también tendrán que pagarlos en cualquier caso por sí mismos. Para estos casos se necesita un seguro personal de responsabilidad civil. Cuando algo se rompe o se quieren hacer cambios en la vivienda (por ejemplo, pintar las paredes), se debe contactar con el propietario. Si hay carencias más importantes en la vivienda (por ejemplo, si la calefacción o la lavadora no funcionan, si hay mucho ruido por obras, etc.) se tiene derecho a una reducción del alquiler hasta que el daño sea reparado.

Rescisión del contrato

Los inquilinos deben rescindir el contrato de alquiler/arrendamiento indefinido observando el plazo fijado, por regla general de tres meses. La rescisión del contrato se suele hacer para final de mes (salvo el 31/12). Generalmente, las fechas y los plazos de rescisión están especificados en el contrato de alquiler/arrendamiento. El propietario debe recibir la notificación de la rescisión del contrato a tiempo, es decir, a más tardar el día anterior al comienzo del plazo de rescisión (Kündigungsfrist). Se aconseja enviar por correo certificado (Einschreiben) la notificación de la rescisión. Si el propietario o la propietaria rescinde el contrato de alquiler/arrendamiento debe utilizar obligatoriamente un formulario oficial. Como inquilino o inquilina se dispone de 30 días para oponerse a la rescisión dirigiéndose al organismo de arbitraje.

Más información (enlaces, direcciones, folletos, hojas informativas)

www.hallo-baselstadt.ch/es/vivir/alquilar-una-vivienda